

期 間 入 札 の 公 告

令和 7年11月25日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 7年12月10日から 令和 7年12月17日まで	
開札期日	日 時 場 所	令和 7年12月24日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部売却場
売却決定 期日	日 時 場 所	令和 8年 1月14日 午前10時00分 福岡地方裁判所小倉支部第1民事部
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書 (2) 銀行、保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書	
買受申出の資格の 制限（民事執行規則33条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。	
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 7年11月25日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。		



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	16,330,000 13,064,000		3,266,000	138,815	30,703
	</				



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区香春ロー丁目 885番地9

建物の名称 メディックス三萩野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香春ロー丁目 885番9の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番9

地 目 宅地

地 積 3990.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の3363



物 件 明 細 書

令和 7年10月 7日

福岡地方裁判所小倉支部第1民事部

裁判所書記官 福 島 恭 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。



- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 上記各種「詳細説明」は当庁物件閲覧室に別ファイルとして備え付けています。



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 北九州市小倉北区香春ロー丁目 885番地9

建物の名称 メディックス三萩野

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 香春ロー丁目 885番9の1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 11階部分 74.97平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番9

地 目 宅地

地 積 3990.78平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000分の3363



令和7年(ケ)第82号
令和7年8月26日受理
令和7年9月24日提出

現況調査報告書

福岡地方裁判所小倉支部

執行官 小 柳 智 児

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

1（一棟の建物の表示）

所 在 北九州市小倉北区香春口一丁目 885 番地 9

建物の名称 メディックス三萩野

（専有部分の建物の表示）

家屋 番号 香春口一丁目 885 番 9 の 1103

建物の名称 1103

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 11 階部分 74.97 平方メートル

（敷地権の目的である土地の表示）

土地の符号 1

所在及び地番 北九州市小倉北区香春口一丁目 885 番 9

地 目 宅地

地 積 3990.78 平方メートル

（敷地権の表示）

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 1000000 分の 3363

不動産の表示	「物件目録」のとおり	
住居表示	北九州市小倉北区香春口一丁目13番1-1103号	
建物	物件 1	
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる (☐ 主たる建物 ☐ 附属建物) ☐ 種類: ☐ 構造: ☐ 床面積:	
物件目録にない附属建物	☒ ない ☐ ある { 種類: 構造: 床面積:	
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☐ その他の者 上記の者が本建物を居宅として使用している ☐ 「占有者及び占有権原」のとおり	
管理費等の状況	☒ 次のとおり 管理費 11,150円 修繕積立金 22,690円	令和7年8月31日現在 ☐ 滞納はない ☒ 滞納がある R6年4月分～R7年8月分 計631,278円(延滞金含む) ☐ 不明
管理会社等	日本エスエム(株)	
その他の事項		
敷地権	符号 1	
現況地目	☒ 宅地(符号1) ☐ 公衆用道路(符号) ☐ (符号)	
形状	☐ 公図のとおり ☒ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり ☐	
敷地権の種類	☒ 所有権(符号1) ☐ 地上権(符号) ☐ 賃借権(符号) ☐ (符号)	
その他の事項		
執行官保管の仮処分	☒ ない ☐ ある [地方裁判所 支部 令和 年() 第 号 保管開始日 令和 年 月 日	
敷地権以外の土地(目的外土地)	☒ ない ☐ ある(詳細は「目的外土地の概況」のとおり)	
土地建物の位置関係	☒ 建物図面(各階平面図)のとおり ☐ 土地建物位置関係図のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■管理会社社員	1 本件建物（1103号）の管理費等は2枚目のとおりです。 2 本件所有者に対しては、上記管理費等の未納分のほかに滞納等に関して当マンション管理組合は訴訟を提起しており、これまでに要した弁護士費用等820,000円を加算して請求しています。 なお、同費用等は新所有者にも承継されるものと考えています。 3 本件建物（1103号）ではありませんが、当マンションの他室において10数年前に転落事故が発生しました。
■管理人	本件建物には所有者Aさんら家族が居住しています。
■北九州市上下水道局職員	本件建物の直近の水道供給契約の内容(令和7年8月28日現在)は、次のとおりです。 契約者名 A(所有者) 契約(開始) 平成30年8月6日～継続中

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

執行官の意見

■ (接道)

本件敷地権の目的たる土地は、公図のとおり、公衆用道路（８８５番４等）に接面している。

(本件建物の占有状況について)

関係人の陳述及び立入調査の結果等から２枚目記載のとおりと認めた。

所有者Ａからは何らの回答も得られなかったが、第三者の占有を徴憑するものは確認できなかった。

(本件建物の損傷等について)

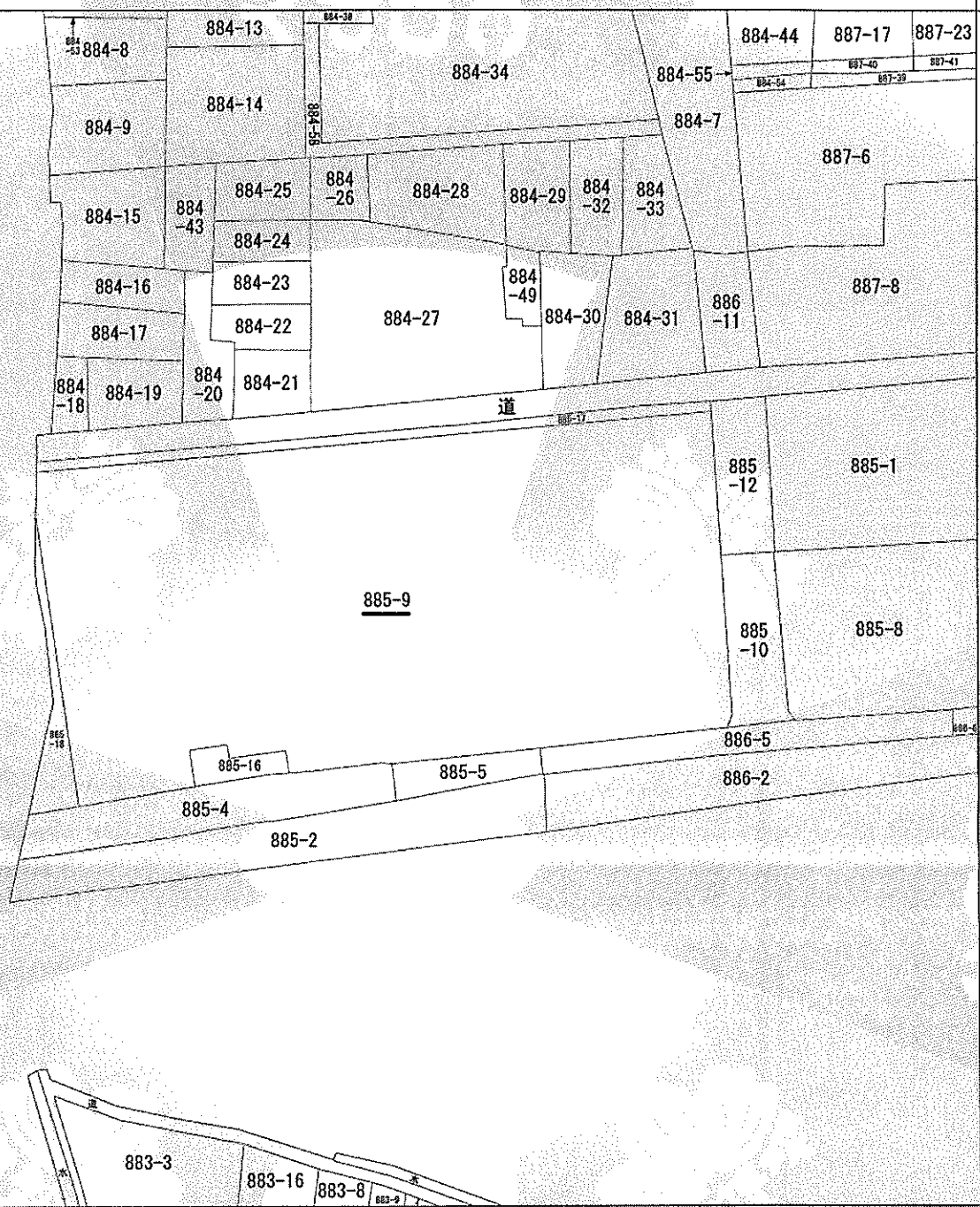
LDK壁クロスには、子供が描いた落書きが見受けられ、その他経年相当の汚損が存すると思われる。

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
R 7年 8月26日 (火) 9:30 - 9:40	執行官室	建物図面請求
R 7年 8月26日 (火) 10:00 - 10:10	執行官室	ライフライン調査 (北九州市上下水道局)
R 7年 8月26日 (火) 11:40 - 12:05	物件所在地	現地特定, 占有調査, 管理会社調査, 写真撮影
R 7年 8月27日 (水) 9:00 - 9:20	福岡法務局 北九州支局	公図, 地積測量図, 建物図面等の調査 登記事項要約書交付申請
R 7年 8月27日 (水) 10:00 - 10:10	執行官室	滞納管理費等調査 (電話, FAX)
R 7年 8月27日 (水) 11:45 - 11:55	執行官室	占有状況等について所有者に文書照会 立入調査への協力依頼書送付
R 7年 9月2日 (火) 9:50 - 10:00	執行官室	占有状況等について管理会社社員から聴取 (電話)
R 7年 9月8日 (月) 15:45 - 16:30	物件所在地	(不在) 土地形状・建物外観調査, 写真撮影 立入調査への協力依頼書投函 (再), 管理人と面談
R 7年 9月18日 (木) 11:20 - 12:05	物件所在地	立入調査, 写真撮影
R 7年 9月19日 (金) 15:20 - 15:30	執行官室	滞納管理費等について管理会社社員から聴取 (電話)
(特記事項) ☒ 令和7年9月18日 目的物件は不在で施錠されていたので, 立会人 B を立ち会わせ, 解錠技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐		

(注)チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の略略を記載した図面です。

地番区域見出

香春口
1丁目

香春口1丁目

請 求 部 分	所 在		北九州市小倉北区香春口一丁目			地 番	885番9			
出 力 縮	縮尺不明	精 度 分		座 標 系 又 は 記 号		分 類	地図に準ずる図面		種 類	旧土地台帳附属地図
作 成 年 月 日					備 付 年 月 日 (原図)			補 事 記 項	方位不明	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

A 4 判に縮小

令和7年8月27日
福岡法務局北九州支局
登記官

請求番号：4-1
(1/1)

(6枚目)

公用

登記年月日：平成15年2月20日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月27日 福岡法務局北九州支局 登記官

任意座標

平成15年2月20日登記

221673

前 885-9 係・新 885-9, 885-16, 885-17, 885-18

地積測量図
885-16~885-18

土地の所在
北九州市小倉北区香春口一丁目

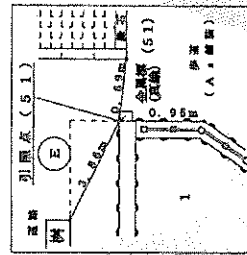
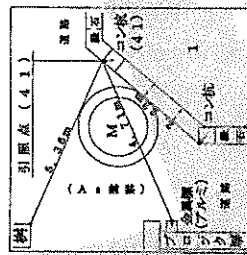
地積測量図 885-16				
座標名	Xn	Yn	Xn-(Yn-1)-Yn-1	面積
K23	232.313	510.451	-134.509227	2.08
K24	232.313	508.457	-810.218185	4.60
K25	232.313	506.463	-536.816364	0.91
K26	232.313	504.469	-360.014543	3.16
K27	232.313	502.475	-183.212722	3.00
K28	232.313	500.481	-95.410901	3.22
K29	232.313	498.487	92.389079	6.43
合計面積				23.10
地積				23.10㎡

地積測量図 885-18				
座標名	Xn	Yn	Xn-(Yn-1)-Yn-1	面積
K30	232.313	496.493	-403.019079	18.38
K31	232.313	494.499	-129.617258	18.38
K32	232.313	492.505	147.784561	0.56
K33	232.313	490.511	323.982740	38.21
K34	232.313	488.517	147.784561	1.08
合計面積				76.61
地積				76.61㎡

残地地積計算書		
公海面積	4092.29㎡	101.5052580
残地面積	3990.7847420	3990.7847420
地積		3990.78㎡

地積測量図 885-17				
座標名	Xn	Yn	Xn-(Yn-1)-Yn-1	面積
K17	217.317	481.818	-1432.329227	18.38
K18	217.317	479.824	-908.027406	4.60
K19	217.317	477.830	-634.625585	0.91
K20	217.317	475.836	-458.823764	3.16
K21	217.317	473.842	-283.021943	3.00
K22	217.317	471.848	-107.220122	3.22
K23	217.317	469.854	97.581701	6.43
合計面積				46.61
地積				46.61㎡

引照点概略図



申請人

作製者

(平成15年2月19日作成)

申請人

縮尺 1/500

登記年月日：平成15年2月20日

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和7年8月27日 福岡法務局北九州支局

登記官

(8枚目)

A4判に縮小

請求番号：4-2

平成15年2月20日登記 221674

前 885-9 後・新 885-9 引照点処理表 地積測量図
885-10-885-18
885-9

地番

土地の所在 北九州市小倉北区香春口一丁目

885-16 引照点処理表

照準点	後視点	距離	角度	照準点	後視点	距離	角度
雲界点	51	42.98	0° 0' 0"	雲界点	41	42.98	0° 0' 0"
K23	雲界点材質	距離	角度	K23	雲界点材質	距離	角度
K24	51.26	323° 04' 57"	51.26	K24	51.26	323° 04' 57"	51.26
K25	47.54	328° 07' 02"	47.54	K25	47.54	328° 07' 02"	47.54
K26	46.76	327° 33' 09"	46.76	K26	46.76	327° 33' 09"	46.76
K27	45.24	330° 55' 57"	45.24	K27	45.24	330° 55' 57"	45.24
K28	47.92	332° 35' 21"	47.92	K28	47.92	332° 35' 21"	47.92
57	49.41	329° 13' 29"	49.41	57	49.41	329° 13' 29"	49.41

885-17 引照点処理表

照準点	後視点	距離	角度	照準点	距離	角度
51	51	42.98	0° 0' 0"	51	41	42.98
雲界点	雲界点材質	距離	角度	雲界点材質	距離	角度
K17	5.49	257° 47' 15"	5.49	5.49	44.44	6° 49' 28"
K29	32.74	266° 31' 00"	32.74	32.74	55.59	36° 00' 33"
K16	63.74	267° 20' 59"	63.74	K16	78.51	54° 1' 39"
K15	93.82	267° 37' 50"	93.82	K15	104.80	63° 26' 17"
23	93.82	267° 12' 11"	23	23	105.09	63° 05' 25"
A50	5.76	251° 10' 56"	A50	A50	45.17	6° 56' 23"

885-18 引照点処理表

照準点	後視点	距離	角度	照準点	距離	角度
41	51	42.98	0° 0' 0"	51	41	42.98
雲界点材質	雲界点材質	距離	角度	雲界点材質	距離	角度
K18	K18	6.14	321° 47' 38"	K18	6.14	321° 47' 38"
A45	A45	6.87	328° 57' 39"	A45	6.87	328° 57' 39"
K30	K30	24.71	323° 09' 47"	K30	24.71	323° 09' 47"
56	56	43.33	325° 25' 00"	56	43.33	325° 25' 00"
K19	K19	43.22	324° 48' 23"	K19	43.22	324° 48' 23"

引照点処理表

引調点	引調点材質	X座標	Y座標
41	コンクリート杭	212.118	461.605
51	金属環(真鍮)	201.376	503.226

885-9 引照点処理表

照準点	後视点	距離	角度	照準点	距離	角度
41	51	42.98	0° 0' 0"	51	41	42.98
雲界点	雲界点材質	距離	角度	雲界点材質	距離	角度
K19	K19	42.22	354° 48' 23"	K19	K19	42.22
K28	K28	47.92	332° 35' 21"	K28	K28	47.92
K27	K27	45.24	330° 55' 57"	K27	K27	45.24
K26	K26	46.76	327° 33' 09"	K26	K26	46.76
K25	K25	47.54	328° 07' 02"	K25	K25	47.54
K24	K24	51.20	321° 43' 54"	K24	K24	51.20
K23	K23	52.89	323° 04' 57"	K23	K23	52.89
59	59	59.30	315° 07' 23"	59	59	59.30
K10	K10	76.98	302° 30' 06"	K10	K10	76.98
62	62	81.52	300° 22' 08"	62	62	81.52
K6	K6	93.59	295° 48' 33"	K6	K6	93.59
K3	K3	99.07	294° 09' 49"	K3	K3	99.07
K2	K2	102.02	293° 21' 31"	K2	K2	102.02
K1	K1	102.38	291° 07' 17"	K1	K1	102.38
K5	K5	99.01	288° 12' 48"	K5	K5	99.01
A90	A90	95.32	277° 38' 44"	A90	A90	95.32
K15	K15	93.82	277° 37' 50"	K15	K15	93.82
K16	K16	93.74	267° 30' 59"	K16	K16	93.74
K29	K29	32.74	266° 31' 00"	K29	K29	32.74
K17	K17	5.40	257° 47' 15"	K17	K17	5.40
K18	K18	6.14	321° 47' 38"	K18	K18	6.14

申請人

申請人

(平成15年2月19日作成)

作製者

縮尺 1/

2/2

H/15.2.20

登記年月日：平成15年4月18日

これは図面に記載されている内容を証明した書面である。
令和7年8月27日 福岡法務局北九州支局

登記官

(9枚目)

624615

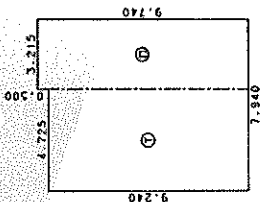
各階平面図

平成15年4月3日 登記

建物各階平面図

家屋番号	香春口一丁目 885番9の1103
建物の所在	北九州市小倉北区香春口一丁目885番地9 建物番号 1103

11階部分平面図

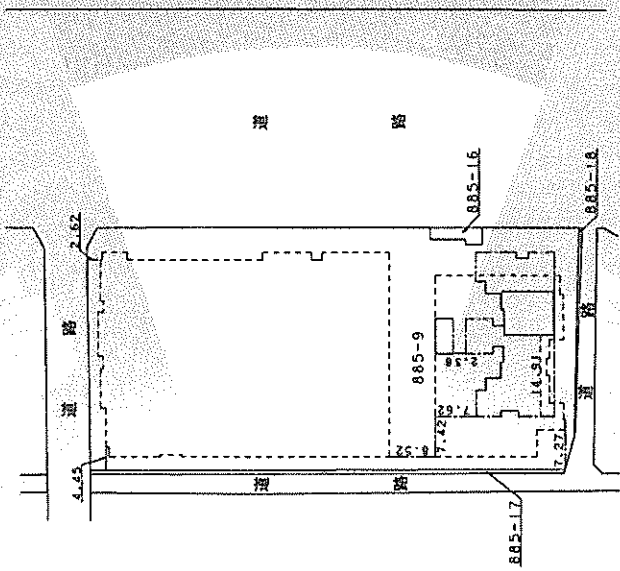


求積表

①	$9.240 \times 4.725 =$	43.659000
②	$9.740 \times 3.215 =$	31.314100
合計		74.973100
床面積		74.97 m ²

(福岡県土地家屋調査士会北九州支部)

写真撮影位置方向



建物の存する部分11階

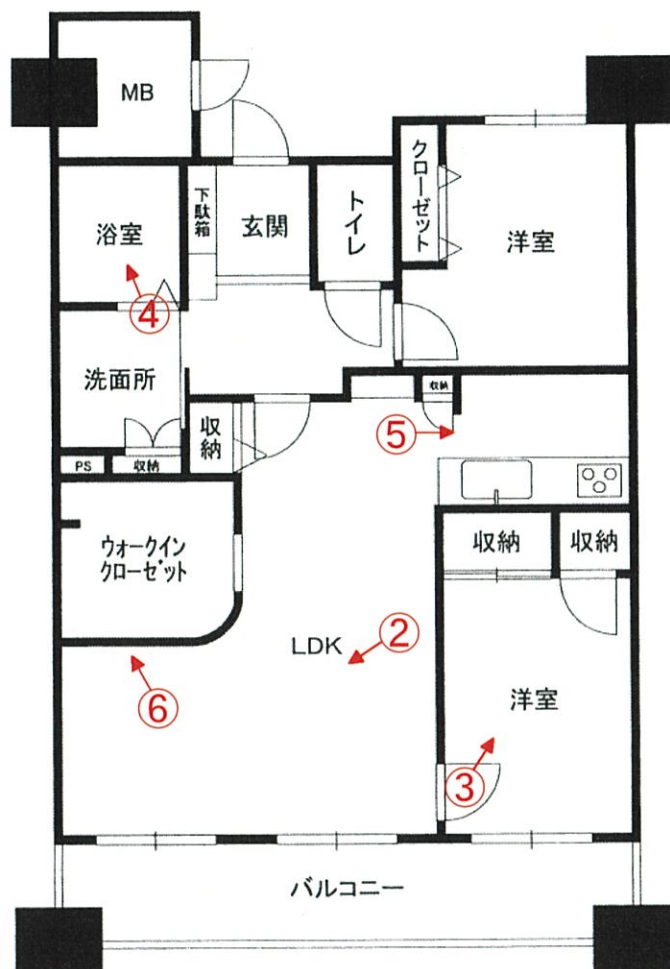
①

作製者	土地調査士 家屋	縮尺	1/250	申請人	縮尺	1/1000
-----	-------------	----	-------	-----	----	--------

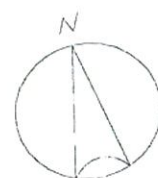
A4判に縮小

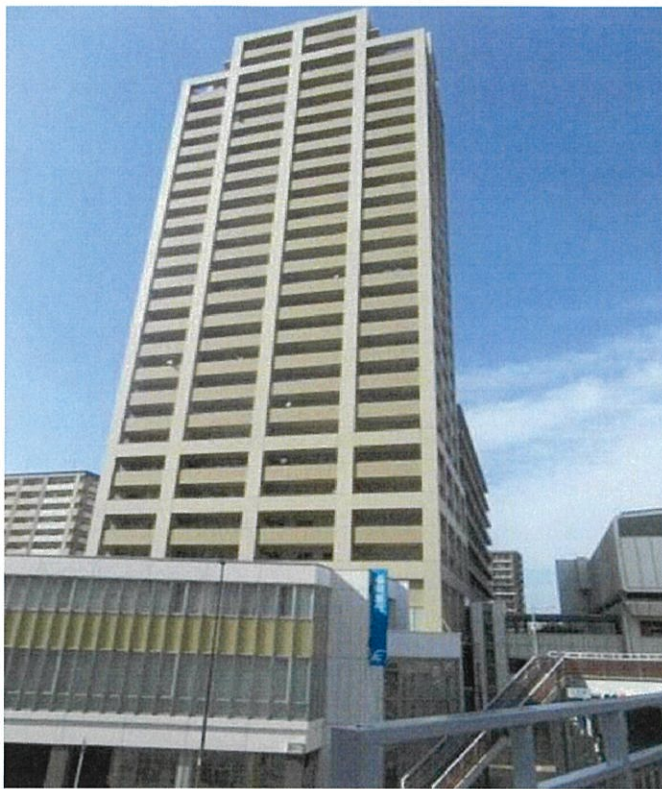
間取図

↑ 写真撮影位置方向



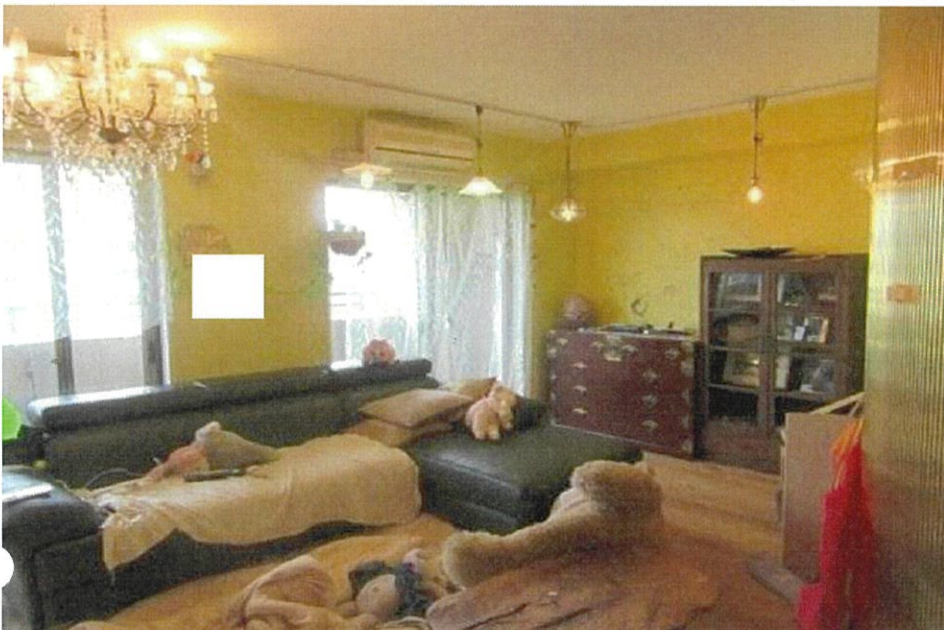
家屋番号: 香春口一丁目885番9の1103





No. 1

本件建物（一棟）を撮影



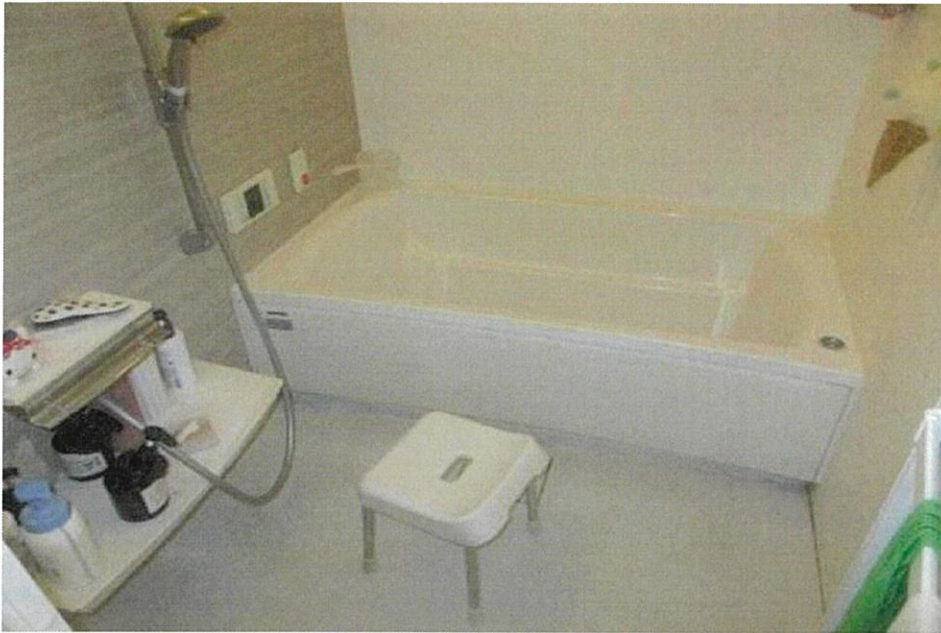
No. 2

本件建物の室内を撮影



No. 3

同 上



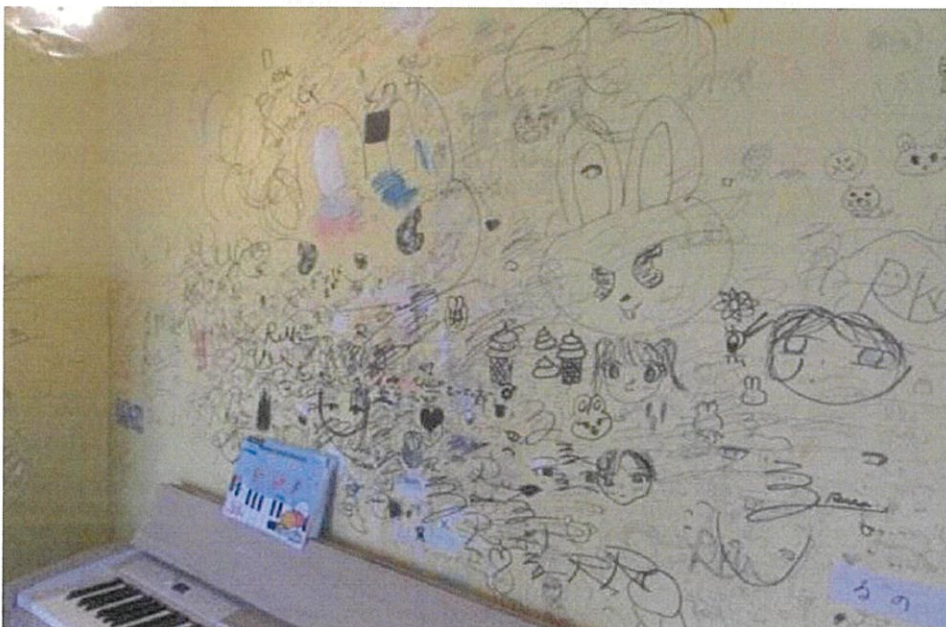
No. 4

本件建物の室内を撮影



No. 5

同 上



No. 6

壁の損傷状況を撮影

令和 7 年（ケ）第 82 号
令和 7 年 9 月 18 日 現地調査
令和 7 年 9 月 24 日 評 価

福岡地方裁判所小倉支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士
江 本 庸 時

第1 評 価 額

番 号	評 価 額
1	金 16,330,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続きをとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所 在 等	登 記 上	現 況
1	(一棟の建物の表示) 所 在 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番地9 建 物 の 名 称 メディックス三萩野 (専有部分の建物の表示) 家 屋 番 号 香春ロー丁目885番9の1103 建 物 の 名 称 1103 種 類 居 宅 構 造 鉄筋コンクリート造1階建 床 面 積 11階部分 74.97 m² (敷地権の目的である土地の表示) 土 地 の 符 号 1 所在及び地番 北九州市小倉北区香春ロー丁目885番9 地 目 宅 地 地 積 3,990.78 m² (敷地権の表示) 土 地 の 符 号 1 敷 地 権 の 種 類 所有権 敷 地 権 の 割 合 3,363 / 1,000,000		「特記事項」欄参照
特 記 事 項			
・ 建物の評価にあたっては、専有部分の床面積のほかに共用部分等も含めるため、固定資産税評価証明書記載の床面積 (135.57m²) を採用した。 ・ 敷地権の目的である土地の数量は、現地の状況や建物の制約等により正確に確認できないが、地積測量図がありその図面と現地における状況が概ね符合するので、登記地積を採用して評価した。			
住 居 表 示		「 北九州市小倉北区香春ロー丁目13番1－1103号 」	

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通 (直線距離)	都市モノレール小倉線「香春口三萩野」駅の西方、約20m。 西鉄バス「三萩野」停留所の西方至近。 (別添「位置図」参照)	
付 近 の 状 況	小倉北区香春口一丁目地内の幹線沿線に中高層の店舗兼共同住宅、各種店舗等が建ち並ぶ商業地域である。 周辺地域ではマンションの新築や店舗の新規出店等が見られ地価は近年上昇基調にある。今後についても地域環境等は発展的に推移すると予測される。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を 考慮しない一般 的な規制)	都市計画区分	市街化区域
	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容 積 率	400%
	防火規制	防火地域
	その他の規制	宅地造成等工事規制区域、居住誘導区域内、 都市機能誘導区域内、駐車場整備地区
画 地 条 件	規 模	3,990.78㎡
	形 状	ほぼ整形 (別添「公図(写)」参照)
	間口・奥行	約90m・約45m
	接道関係	下記のとおり、四方路地。
	そ の 他	特記事項参照。
接 面 道 路 の 状 況	・東側で幅員約40mの舗装県道に概ね等高に接面。 ・北側で幅員約8mの舗装市道に概ね等高に接面。 (いずれも建築基準法第42条第1項の道路に該当) ・西側で幅員約4mの舗装市道に概ね等高に接面。 ・南側で幅員約4m～5m(セットバック部分含む)の舗装市道に概ね等高に接面。 (いずれも建築基準法第42条第2項の道路に該当)	
土地利用状況等	土地利用状況は「現況調査報告書」記載のとおり。	
供 給 処 理 施 設	上水道 : あり ガス配管 : あり 下水道 : あり (注)敷地内への引き込みを基準とし、「あり」とは引き込みが有る場合である。	

特 記 事 項	・現地調査、関係者等からの聴取及び官公署における公表資料を調査した範囲では、土壌汚染をうかがわせる事実は認められなかった。 ・北九州市文化企画課での調査によれば周知の埋蔵文化財包蔵地（香春口遺跡、牛丸遺跡）内に存するため、建物の新築や土木工事により土地を掘削する場合には埋蔵文化財包蔵地発掘の届出が必要である。尚、試掘費用は北九州市が負担するが、本調査が実施された場合の発掘費用は原則として原因者負担となる。
---------	---

2 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メディックス三萩野
建物の用途	共同住宅 (総戸数 87 戸)
建築時期及び経済的残存耐用年数等	建築年月日(登記記載) 平成15年3月31日 経過年数 約 23 年 経済的全耐用年数 約 40 年 経済的残存耐用年数 約 17 年
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付27階建 合計床面積 29,221.47 m ² (登記上)
仕様	外壁 吹付タイルほか 屋根 陸屋根 その他 特記なし
設備等	エレベータ 2基 駐車場 全87台分 (賃貸) 集会所 あり 管理人室 あり (日勤: 午前9時～午後6時) その他 オートロックほか
建物の品等	使用資材 普通 施工状態 普通
管理の形態等	委託管理
管理の状況	外観上、偶発的損傷等は観察されず、保守管理の状態は普通である。
特記事項	・本件建物は、総合設計制度(建築基準法第59条の2)により建築されているため、容積率、斜線制限、絶対高さ制限が緩和されている。 ・1階～3階は商業スペースで病院等が入居している。 ・管理会社からの回答書によると、令和2年11月頃に大規模修繕(外壁、屋根、バルコニー、開放廊下等)が行われている模様である。また、10数年前にマンション内の別の部屋で転落事故があった模様であるが、評価上は、当該事実を注記するに留め特段の減価は行わない。

(2) 専有部分の概要

構 造	鉄筋コンクリート造1階建
位 置	11階部分の中間区画（南面採光）
床 面 積	登記記載 74.97㎡ 固定資産税評価証明書上 135.57㎡
間 取 り	2LDKほか、バルコニー約16㎡ (別添「間取図」参照)
仕 様	天 井 ビニールクロス貼ほか 床 フローリングほか 内 壁 ビニールクロス貼ほか 設 備 電気、ガス、給排水設備等 その他 特記なし
保守管理の状態	やや劣る（LDKの壁クロスに落書きが見られるが、目視可能な範囲内では、それ以外に特記すべき大きな損傷等は認められなかった。）
管 理 費 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	「現況調査報告書」記載のとおり。
特 記 事 項	・建物に附属する各種設備については、その動作を確認出来ないので、使用可能かどうかについては不明である。

第5 評価額算出の過程

本件においては、積算価格と比準価格を求め、試算価格を調整のうえ、評価額を後記のとおり決定した。

1 積算価格の試算

建物価格に敷地権価格を加算して、対象物件の積算価格を試算した。

(1) 建物の価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて建物価格を求めた。

再調達原価(円/㎡) ア	床面積(㎡) イ	現価率 ウ	建物価格(円) ア×イ×ウ
330,000	135.57	0.47	21,030,000

【注】計算結果の数値は、万円未満を四捨五入した。(以下同じ)

ア 再調達原価

間接法を適用し、同一需給圏内に存する類似建物の標準的な建築費用（マンション分譲事業において別途必要となる販売費、一般管理費、金利、利潤等の附帯費用を含む。）等と秤量して査定した。

イ 床面積

専有部分の面積のほか共用部分等の面積も反映させるため、固定資産税評価証明書記載の面積を採用した。

ウ 現価率（定額法）

減価修正にあたっては、耐用年数に基づく方法のうち定額法を採用し、それにより求めた現価率を基本として、これに観察減価法による補正を施して現価率を査定した。

$$\text{現価率} : \{1 - (1 - R) \times n / N\} \times (1 + q) = 0.48 \times 0.97 = 0.47$$

R : 残価率 10%

n : 経過年数 約 23 年

N : 経済的全耐用年数 約 40 年

q : 観察減価法による補正率 -3% (保守管理の状態等を考慮)

(2) 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格 差 イ	地 積 (㎡) ウ	建 付 減 価 エ	敷地権割合 オ	敷地権価格 (円) ア×イ×ウ×エ×オ
265,000	1.07	3,990.78	1.00	3,363 / 1,000,000	3,810,000

ア 標準画地価格・・・基準地「北九州小倉北（県）5-12」の公示価格等を規準として査定した。

公示価格等 時点修正 標準化補正 地域格差 標準画地価格

$$275,000\text{円/㎡} \times \frac{101}{100} \times \frac{100}{100} \times \frac{100}{105} = 265,000\text{円/㎡}$$

*時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

*標準化補正：補正要因なし 1.00

*地域格差： 街路条件 接近条件 環境条件 行政的条件 地域格差
0.97 × 0.98 × 1.10 × 1.00 = 1.05

イ 個別格差・・・ 四方路 包蔵地内 個別格差
1.10 × 0.97 = 1.07

ウ 地 積・・・登記数量による。

エ 建付減価・・・建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 敷地権割合・・・登記上の敷地権割合による。

(3) 積算価格（敷地権付建物の価格）

建 物 価 格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	個別格差 (階層・位置・品等程度) ウ	積算価格 (円) (ア+イ)×ウ
21,030,000	3,810,000	0.98	24,340,000

ウ 個別格差・・・一棟のマンション内における階層・位置・品等々の
効用格差等を考量して査定した。

2 比準価格の試算

基準階の比準価格 (円/㎡) ア	個別格差 (階層・位置・品等程度) イ	専有面積 (㎡) ウ	比準価格 (円) ア×イ×ウ
330,000	0.96	74.97	23,750,000

- ア 基準階の比準価格： 近隣地域及び同一需給圏内の類似地域にある同類型の区分所有建物の取引事例等を収集分析し、各種補修正及び価格形成要因の比較を行って、基準階専有部分の登記専有面積1㎡当たりの比準価格を査定した。
- イ 個別格差： 一棟のマンション内における階層・位置・保守管理の状態等を考量して査定した。
- ウ 専有面積： 登記の専有面積（内法）による。

3 評価額の判定

(1) 試算価格の調整

積算価格・比準価格が下記のとおり算定された。

それぞれの試算価格の有効性や当該物件の特性等を検討した結果、本件では、次表のとりのウェイトで考慮することが妥当であると判断し、本件物件の調整後の価額を下表のとおり査定した。

	占有減価修正前の 試算価格（円） ア	占有減価 修 正 イ	試 算 価 格 （円） ア×イ	調整割合
① 積算価格	24,340,000	1.00	24,340,000	20%
② 比準価格	23,750,000	1.00	23,750,000	80%
調整後の価格	23,870,000円			

イ 占有減価修正 : 修正の必要は無い。

(2) 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額の減価並びにその他の控除減価（敷金等）を考慮して評価額を求めた。

番号	調整後の価格 （円） ア	市場性 修 正 イ	競売市場 修 正 ウ	滞納管理費等 相当額の減価 エ	その他の控除 減価（敷金等） オ	評 価 額 （円） (ア×イ×ウ×エ)－オ
1	23,870,000円	0.90	0.80	0.95	0	16,330,000円

イ 市場性修正：「現況調査報告書」記載のとおり、現在係争中である点を考慮した。

ウ 競売市場修正：評価の条件欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した。

エ 滞納管理費等相当額の減価：代金納付に至る間の管理費等の滞納相当額を考慮した。

オ その他の控除減価（敷金等）：買受人の引受けとなるべき敷金等の預り金を控除する。

第6 参考価格資料

基準地標準価格：基準地「北九州小倉北（県）5-12」
所 在：北九州市小倉北区黄金1丁目130番外
住 居 表 示：黄金1-2-7
価 格：275,000 円/㎡（対前年変動率 5.8%）
価 格 時 点：令和7年7月1日
地 積：556 ㎡
地 域 の 概 要：中高層の店舗兼住宅、各種店舗等が多い商業地域
接 面 街 路：北 側 幅員約 25m 国道
供 給 処 理 施 設：水道、ガス、下水
位 置：都市モノレール小倉線「香春口三萩野」駅の南西方、道路距離200m。
用 途 指 定 等：商業地域
（建ぺい率 80%、容積率 400%）
防火地域

第7 附属資料の表示

1 位置図	2 葉
2 公図（写）	1 葉
3 地積測量図（写）	1 葉
4 建物図面（写）	1 葉
5 間取図	1 葉
6 現況写真	2 葉

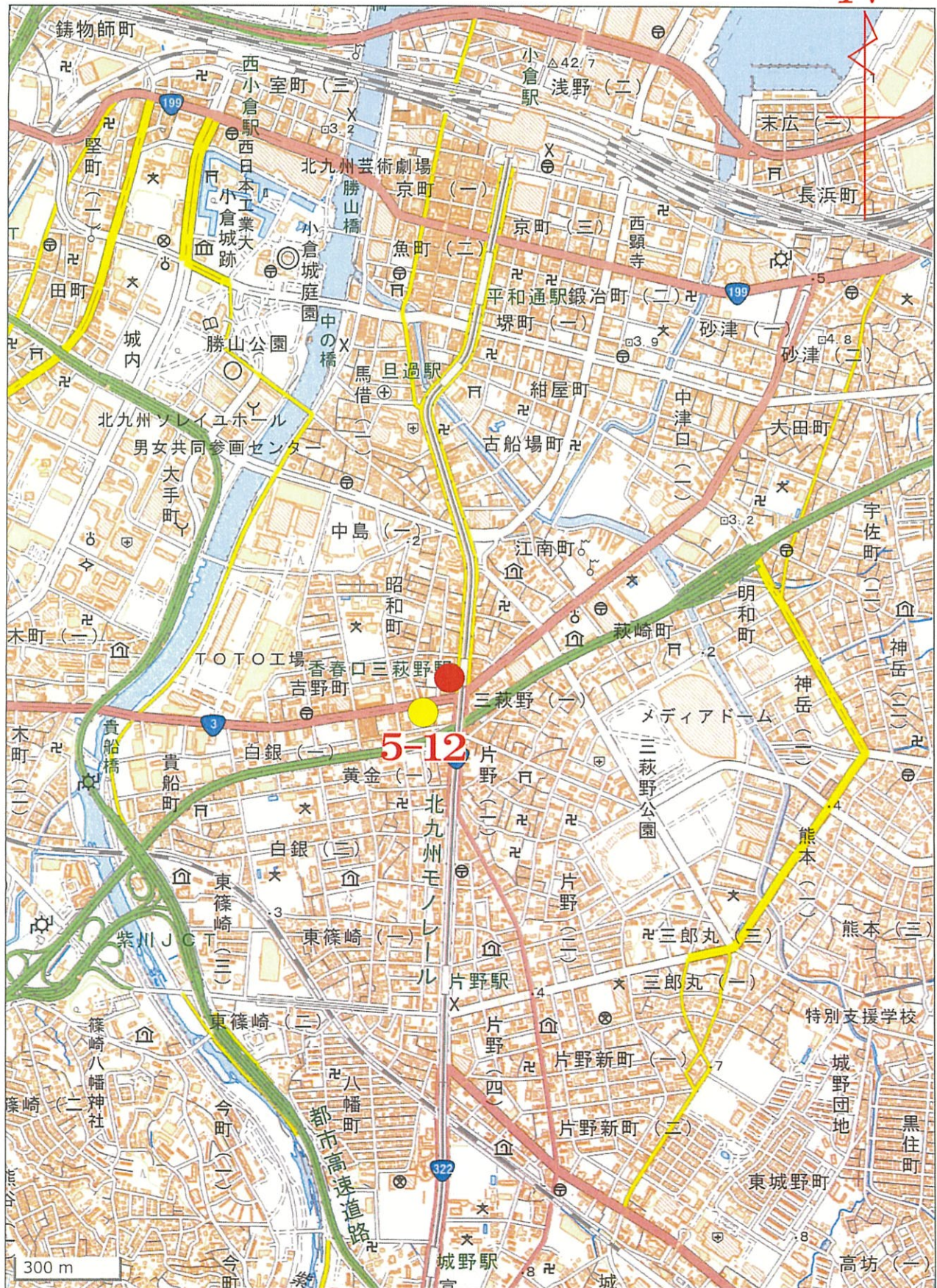
（B I T用は位置図のみ添付。その他は現況調査報告書を参照。）

以 上

位置図

地理院地図
GSI Maps

N



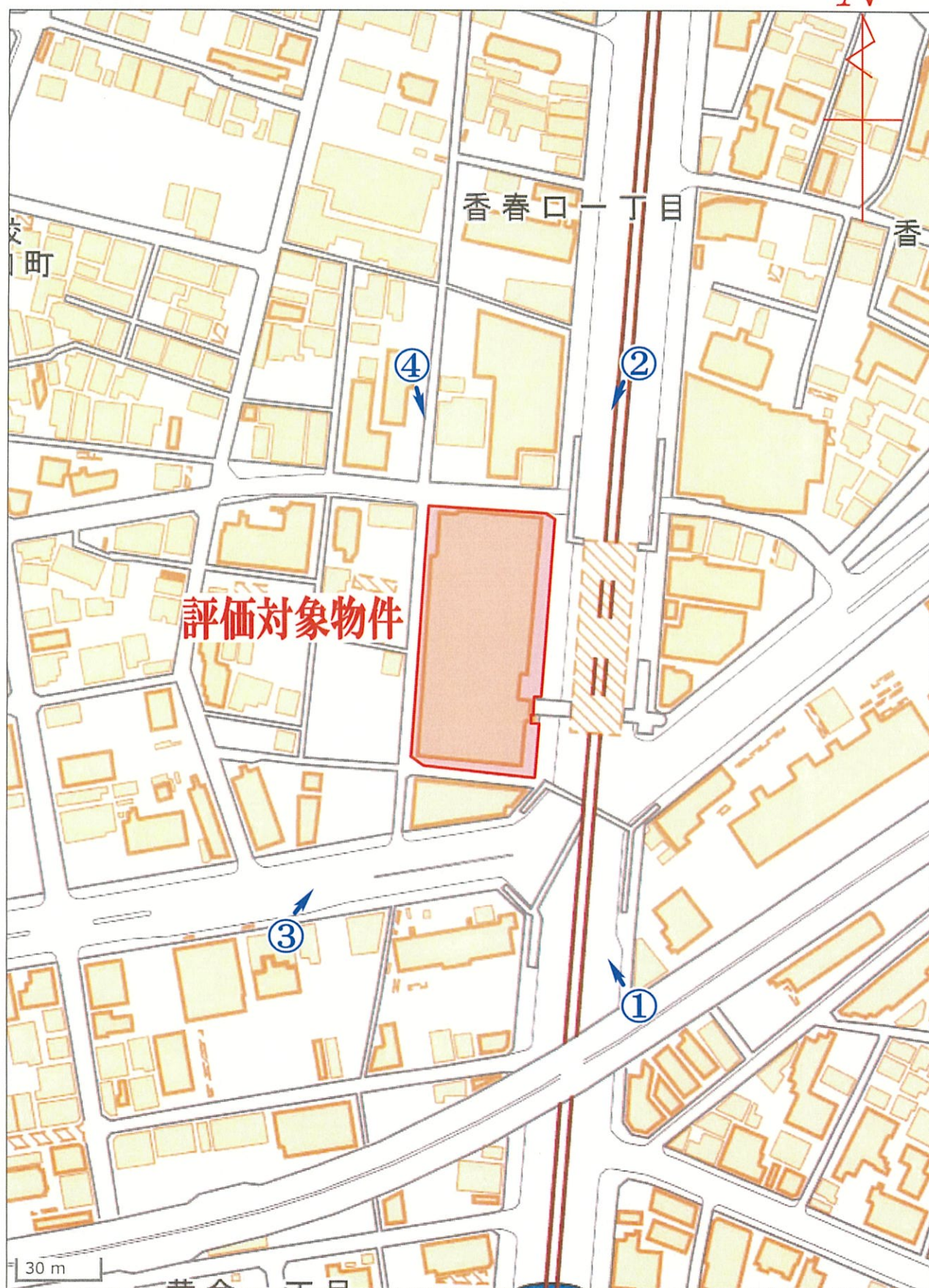
「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用

●	評価対象物件
●	基準地

位置図

地理院地図

GSI Maps



「国土地理院 電子地形図(タイル)」より引用